

Capítulo 4 — ¿Cómo se seleccionan las zona de los proyectos?

En primer lugar, el gobierno local designa una zona de estudio. Luego, la Comisión de Asesoría sobre Desarrollo Urbano (Redevelopment Advisory Committee – RAC), integrada por miembros de la comunidad, informa a la agencia sobre la clase de cambios que se desean para la zona. A continuación se debe evaluar la zona de estudio, para determinar si presenta las condiciones necesarias para el desarrollo urbano. La comisión de planificación, basándose en esa evaluación, selecciona la zona del proyecto e indica de qué manera se pueden alcanzar los objetivos de la Ley de Desarrollo urbano de Comunidades mediante el desarrollo urbano de esa zona. La extensión de las zonas del proyecto puede ser reducida antes de que se adopte el plan de desarrollo urbano, pero no se puede aumentar sin modificar la zona de estudio. La zona del proyecto también puede incluir terrenos o inmuebles no adyacentes.

Todas las actividades y medidas sustanciales de la agencia se deben someter a la consideración y aprobación de los representantes elegidos. Esto se lleva a cabo en una reunión pública o en una audiencia pública, según convenga, que se debe anunciar con la antelación debida. Las actividades de la agencia primero se aprueban en una reunión pública durante la adopción del presupuesto anual. Allí la agencia determina sus objetivos para el año siguiente y analiza sus logros en relación con los objetivos fijados durante el año anterior. Además, la ley requiere que la agencia prepare un informe anual y someta sus actividades de desarrollo urbano a una auditoría independiente. Dicha auditoría se presenta al gobierno local y a la Oficina Auditora del Estado. El público puede revisar los documentos y hacer los comentarios que estime convenientes.

¿Qué es un Comité de la Zona del Proyecto (PAC)?

Los Comités de la Zona del Proyecto (Project Area Committee – PAC) son grupos formados por integrantes de la comunidad de la zona del proyecto

que presentan puntos de vista y comentarios sobre el proyecto e informan a la comunidad sobre el progreso alcanzado por el proyecto. Los PAC desempeñan un papel sumamente importante. Cumplen un papel clave en la definición de la dirección que va a tomar el proyecto. También contribuyen a la comunicación entre la comunidad y la agencia. De hecho, son tan importantes que en muchos casos en los que la ley no requiere que haya un PAC, las agencias han constituido comités asesores sobre desarrollo urbano. Los comités aportan a la agencia puntos de vista y comentarios sobre las necesidades de desarrollo urbano de la comunidad.

La ley estipula que se debe constituir un PAC si un plan de desarrollo urbano autoriza el uso de la expropiación forzosa de inmuebles privados que alberguen un número considerable de viviendas, personas y familias de ingresos medianos que pudieran verse desplazadas. En tales casos, la agencia debe consultar a los vecinos, los propietarios de inmuebles, los dueños de establecimientos comerciales y las organizaciones de la comunidad. Estos grupos asesoran en materia de políticas referentes a la planificación y provisión de nuevas viviendas, la reubicación y otros asuntos que incidan en los residentes de la zona del proyecto. El PAC también tiene el cometido de revisar el plan preliminar de desarrollo urbano y hacer recomendaciones a la junta directiva de la agencia sobre si se debe o no adoptar el plan de desarrollo urbano.

¿De qué manera cumple una zona de proyecto con las condiciones para el desarrollo urbano?

Las zonas de proyectos se deben caracterizar por condiciones que ocasionen una disminución del uso apropiado de las mismas. En otras palabras, deben haberse deteriorado hasta tal punto que constituyan una carga física o económica tan onerosa para la

comunidad que no quepa esperar de manera razonable que la empresa privada, actuando por su propia cuenta, pueda revertir o mejorar tal situación.

Las zonas de proyectos pueden incluir terrenos, edificios, establecimientos comerciales o viviendas que no estén deteriorados ni física ni económicamente. Sin embargo, es posible que esos establecimientos estén ubicados en una área en general afectada por el deterioro y puede que sea necesario incluirlos a fin de poder llevar a cabo el desarrollo urbano eficaz de la zona.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que los terrenos, edificios, establecimientos comerciales o viviendas que se encuentran en buenas condiciones no se pueden incluir en la zona de un proyecto de desarrollo urbano con el único fin de que la agencia obtenga la asignación de ingresos provenientes del incremento del valor fiscal de bienes inmuebles. Es preciso justificar plenamente la inclusión de esos inmuebles en la zona del proyecto.

¿Es necesario que los inmuebles de una zona de proyecto sean adyacentes?

No. En la zona de un proyecto de desarrollo urbano puede haber inmuebles contiguos y separados entre sí, lo que significa que no es preciso que las zonas deterioradas sean contiguas. Los espacios separados de una zona de proyecto deben mostrar claramente condiciones de deterioro económico y físico, o los inmuebles deben ser necesarios para poder revitalizar eficazmente toda la zona, tal como se indicó anteriormente. Además, también se pueden incluir zonas separadas si se van a usar principalmente para la reubicación de propietarios o inquilinos de otras zonas del proyectos del vecindario, o para la construcción de viviendas para familias de ingresos medios, bajos o muy bajos.

¿Qué es un plan de desarrollo urbano?

Los planes de desarrollo urbano constituyen el marco legal de la planificación y la puesta en práctica de las actividades de revitalización en las zonas de proyectos de desarrollo urbano. También pueden aplicar un método de financiamiento que permita dotar de fondos esas iniciativas. Esta dotación se conoce como financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles. Los planes de desarrollo urbano tienen las siguientes funciones:

- ◆ Describir los propósitos y objetivos de la eliminación de las condiciones de deterioro
- ◆ Fijar las facultades, las limitaciones y los objetivos básicos dentro de los cuales la agencia de desarrollo urbano debe realizar sus actividades a lo largo de la duración del proyecto y
- ◆ Deben tener amplitud y flexibilidad. Los planes deben establecer las facultades y limitaciones básicas, así como contar con una declaración general de objetivos y técnicas de desarrollo urbano que establezcan con claridad la manera en que la agencia procura eliminar el deterioro de la zona del proyecto.

El plan de desarrollo urbano también debe guardar armonía con el ordenamiento general de la ciudad o el condado. Los planes de desarrollo urbano tienen los siguientes elementos:

- ◆ La descripción legal de la zona del proyecto por escrito y en forma gráfica, así como la descripción de los usos del terreno
- ◆ La descripción de las medidas propuestas, a fin de llevar a cabo el desarrollo urbano. Estas descripciones abarcan las responsabilidades, las facultades y los poderes de la agencia de desarrollo urbano, y también describen los derechos de los propietarios e inquilinos;
- ◆ La descripción de las facultades y las limitaciones para el financiamiento de las actividades necesarias para poner en práctica el plan y
- ◆ Los planes según los cuales la agencia piensa poner en práctica los proyectos de desarrollo urbano destinados a eliminar el deterioro

¿Quién adopta el plan de desarrollo urbano?

Los planes de desarrollo urbano se adoptan mediante ordenanzas del gobierno local de la comunidad. La adopción de los planes depende de las recomendaciones que hagan la agencia, la comisión de planificación y la comisión asesora de la zona del proyecto o de desarrollo urbano (en caso de que se haya constituido). Las audiencias públicas se deben celebrar para poder escuchar las opiniones de los vecinos, antes de que se adopte un plan.

¿Qué proceso se debe seguir para adoptar un plan de desarrollo urbano?

El proceso de desarrollo urbano incluye una serie de pasos de cumplimiento obligatorio por ley. Se deben tomar los siguientes pasos básicos:

- ◆ El gobierno local adopta una zona de estudio que incluye partes del vecindario que se van a beneficiar del desarrollo urbano
- ◆ Una vez que se adopta la zona de estudio, la comisión de planificación selecciona una zona del proyecto colindante con la zona de estudio o más pequeña
- ◆ La comisión de planificación también adopta un plan preliminar que delinea los objetivos básicos del proyecto de desarrollo urbano propuesto y contiene la descripción legal de la zona del proyecto. A continuación, la junta directiva de la agencia de desarrollo urbano acepta el plan preliminar y lo comunica a todas las entidades impositivas que reciben los impuestos generados por los inmuebles ubicados en la zona del proyecto
- ◆ Una vez que se adopta el plan preliminar, la agencia de desarrollo urbano comienza a preparar una serie de documentos técnicos que exigen las leyes del estado, tales como el informe preliminar y los documentos ambientales
- ◆ La agencia prepara además un plan preliminar de desarrollo urbano
- ◆ A continuación, la agencia hace circular el informe preliminar, el plan preliminar de desarrollo urbano y el informe preliminar sobre el impacto ambiental
- ◆ La agencia consulta con las entidades impositivas pertinentes, así como con la comunidad
- ◆ El gobierno local o la agencia convoca a una audiencia pública para presentar el plan propuesto de desarrollo urbano
- ◆ Los documentos ambientales se concluyen y se aprueban, y
- ◆ Se adopta el plan de desarrollo urbano y el plan de puesta en práctica a 5 años.

Después de que la comunidad adopta el plan de desarrollo urbano, ¿qué garantías hay de que la agencia lo lleve a cabo?

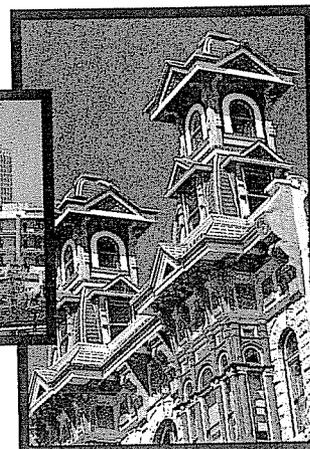
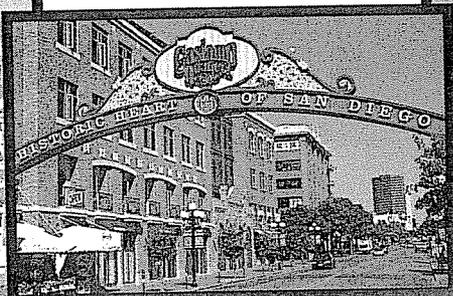
Todas las actividades y las medidas esenciales que la agencia toma se someten a la consideración de los representantes elegidos. Éstos las aprueban en una reunión pública o una audiencia pública, según corresponda, anunciada con la antelación debida. Además, las actividades de la agencia se aprueban primero en una reunión pública durante la adopción del presupuesto anual. Allí la agencia también define sus objetivos para el año siguiente y analiza los logros obtenidos con relación a los objetivos fijados el año anterior.

La CRL también establece que la agencia debe elaborar un informe anual y preparar varias auditorías independientes de sus actividades de desarrollo urbano. Dichas auditorías se deben someter a la consideración del gobierno local, del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (Housing and Community Development Department) y de la Auditoría del Estado. Esos informes quedan a disposición del público, que los puede consultar y hacer los comentarios del caso.

Además, al menos una vez cada cinco años, las agencias de desarrollo urbano deben adoptar o actualizar un plan para informar sobre los proyectos que piensan acometer dentro del período de puesta en práctica de 5 años. Dicho plan se conoce como "Proyecto de puesta en práctica a 5 años" (5-year Implementation Plan).

El Gaslamp Quarter (Distrito de alumbrado a gas) de San Diego: El renacimiento de una zona histórica de importancia nacional

Por Donna Alm, Corporación de Desarrollo de Centre City



El legado histórico de una ciudad constituye un vínculo vital con su pasado. No hay mejor ejemplo de ello que el Gaslamp Quarter (Distrito de alumbrado a gas) de San Diego.

Esta zona de 16.5 cuadras de San Diego alberga magníficos ejemplos de la arquitectura comercial del estilo victoriano, construidos entre la Guerra Civil y la I Guerra Mundial. Esas edificaciones reflejan la candidez de los primeros empresarios de San Diego.

Sin embargo, en la década de los 70, muchos de esos edificios se hallaban en estado de deterioro o habían sido modificados sin consideración alguna de sus características arquitectónicas originales, con el afán de “modernizarlos”. En la zona también había muchos bares, tiendas y teatros para adultos, hoteles residenciales para personas de bajos ingresos y albergues para personas sin hogar.

La preservación de las características propias de la arquitectura original y la realización ordenada de cambios es lo que motivó la creación del Reglamento de Ordenamiento del Distrito de alumbrado a gas (Gaslamp Quarter Planned District Regulations) y del Manual de Diseño y Desarrollo Urbano del Distrito de alumbrado a gas (Gaslamp Quarter Urban Design and Development Manual), ambos adoptados por el Concejo Municipal de la ciudad en 1976. Ese año también se adoptó una ordenanza para prohibir el establecimiento de comercios para adultos a menos de 100 pies uno de otro, gracias a la cual ha disminuido considerablemente el número de tales establecimientos.

La agencia de desarrollo urbano adoptó el Proyecto de Desarrollo urbano del Distrito de alumbrado a gas (Gaslamp Quarter Desarrollo urbano Project) en 1982, lo que le dio mayor prioridad y potenció la formación de un vecindario más agradable. Se creó una zona de realce de la actividad comercial a la que luego se unió una zona de mejoras inmobiliarias, en respaldo del Programa de Limpieza y Seguridad (Clean & Safe Program) del centro de la ciudad.

El casco histórico de la ciudad se ha beneficiado mucho gracias a esa designación como zona histórica en 1980 y a las disposiciones de la Ley de Desarrollo urbano de Comunidades de California (California Community Redevelopment Law).

Para 1990 se habían rehabilitado más de 90 edificaciones, gracias a los esfuerzos de propietarios de inmuebles que utilizaron créditos fiscales acumulados y el producto del incremento del valor fiscal de bienes inmuebles, además de su propio capital, para poder culminar este costoso proyecto. El Distrito de Alumbrado a Gas no es tan sólo la zona de esparcimiento de San Diego. También es el lugar donde viven muchas personas y donde más de 300 establecimientos comerciales ofrecen bienes y servicios a vecinos y visitantes por igual.